EXONERATIONS FISCALES
AU PROFIT DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

(Article 19 de la loi de finances 1999-2000)

Les promoteurs immobiliers, personnes morales ou personnes physiques, qui tiennent une comptabilité, sont exonérés, à compter du 1er juillet 1999, pour l'ensemble de leurs actes, activités et revenus afférents à la réalisation de logements sociaux, c'est-à-dire, dont la superficie ne dépasse pas 100 m² et dont la valeur immobilière totale ne dépassant pas 200.000 Dhs.

Les exonérations portent sur ce qui suit :

- les droits d'enregistrement et de timbre ;
- les droits d'inscription sur les livres fonciers ;
- l'impôt des patentes ;
- la taxe sur la valeur ajoutée ;
- l'impôt sur les sociétés ;
- l'impôt général sur le revenu ;
- la participation à la solidarité nationale sur les terrains non bâtis ;
- la taxe urbaine ;
- tous impôts, taxes, redevances et contributions perçus en faveur des collectivités locales et de leurs groupements.

Bénéficient de ces exonérations les promoteurs immobiliers qui réalisent leurs opérations dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat.

Cette convention doit être assortie d'un cahier des charges visant la réalisation d'un programme de construction de 3500 logements sociaux, étalé sur une période maximum de cinq ans courant à compter de la date de délivrance de l'autorisation de construire.

Le programme peut comporter plusieurs projets de construction répartis sur un ou plusieurs sites dans une ou plusieurs villes.

L'exonération des droits d'enregistrement et de timbre est acquise à condition que la construction des logements soit réalisée dans un délai maximum de sept ans;

Le cautionnement bancaire ne sera restitué et la mainlevée de l'hypothèque ne sera délivrée par le receveur de l'enregistrement compétent que sur présentation, selon le cas, des copies certifiées conformes du certificat d'exécution des travaux, du permis d'habiter ou du certificat de conformité.

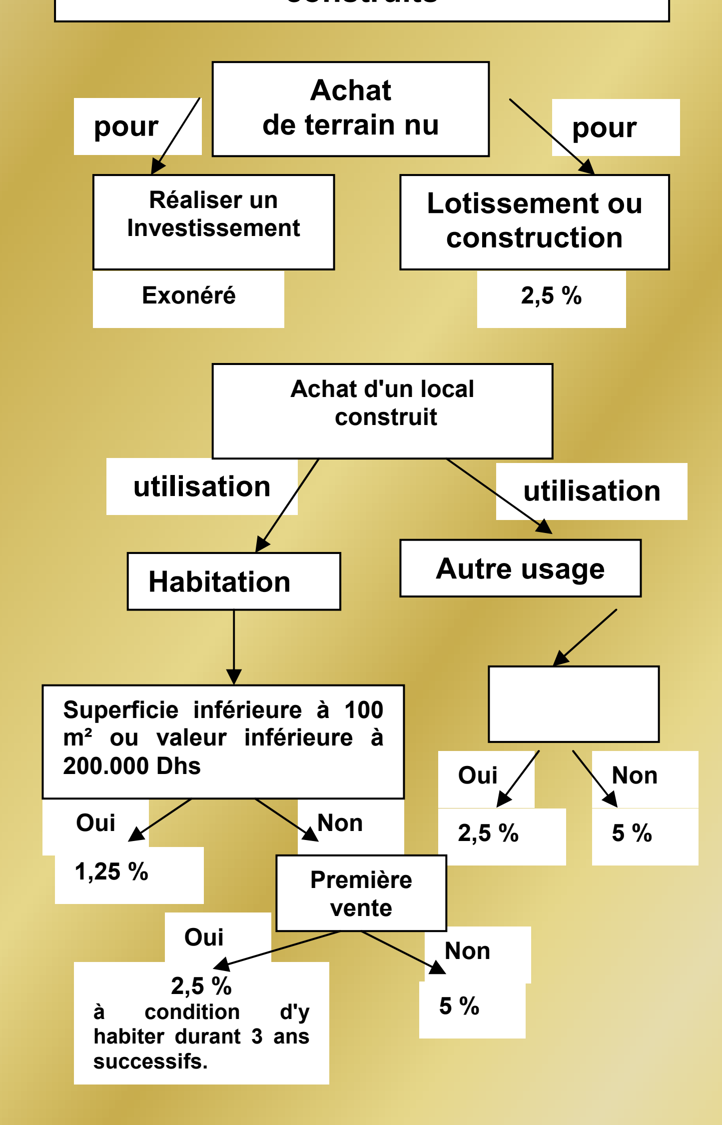
En cas de non réalisation des opérations de lotissement ou de construction dans le délai maximum de sept ans, l'acquéreur est tenu de régler le plein tarif prévu, soit 5%.

Pour bénéficier des exonérations prévues, les promoteurs immobiliers doivent tenir une comptabilité séparée pour chaque programme et joindre à leur bilans et déclarations de fin d'année :

- un exemplaire de la convention et du cahier des charges en ce qui concerne la première année ;

- un état du nombre de logements réalisés dans le cadre de chaque programme ainsi que le montant du chiffre d'affaires réalisé.

A défaut de réalisation de tout ou partie dudit programme dans les conditions définies par la convention précitée, les impôts, taxes et droits exigibles deviennent exigibles.


Droits d'enregistrement à payer sur l'achat d'un lot de terrain ou de biens construits
Achat de terrain nu
pour
pour
Réaliser un Investissement
Exonéré
Lotissement ou construction
2,5 %
Achat d'un local construit
utilisation
utilisation
Habitation
Autre usage
Superficie inférieure à 100 m² ou valeur inférieure à 200.000 Dhs
Oui
1,25 %
Non
Première vente
Oui
2,5 %
à condition d'y habiter durant 3 ans successifs.
Non
5 %
Oui
2,5 %
Non
5 %

Les droits d'enregistrement sont calculés sur la base de la valeur de la propriété.

Le taux normal d'enregistrement est de 5 %. Cependant, plusieurs opérations sont soient exonérées soient soumises à un taux réduit tel que détaillé dans le schéma précédent.

Le bénéfice du taux réduit est acquis aux conditions suivantes:

1- L'acte doit contenir un engagement du bénéficiaire à réaliser les opérations de lotissement ou de construction dans un délai de 7 années à compter de la date d'acquisition.

2- L'acquéreur doit, en garantie du paiement du complément des droits et des pénalités, qui seraient exigibles au cas où l'engagement de réaliser l'opération dans un délai de 7 ans n'aurait pas été respecté :

- soit produire une caution bancaire à déposer auprès du receveur de l'Enregistrement ;
- soit consentir au profit de l'état une hypothèque sur le terrain acquis ou sur un autre bien immeuble.

L'hypothèque peut être en deuxième rang.

Droits de conservation foncière :

Le tarif des droits de conservation foncière relatifs à la cession, l'échange, donation, partage ou bail est fixé comme suit :

- Droit ad valorem................1% du montant convenu.
- Droit fixe..75 Dhs.
- Minimum de perception.............................450 Dhs.

Remarque : Pour les baux (loyers) : Le droit ad valorem est perçu sur la base du montant des loyers cumulés de toutes les années et pour une durée maximum de 20 ans. Le droit fixe est perçu par propriété.

LA TAXE NOTARIALE

La taxe notariale est due aux taux suivants :

- 0,50% de l'actif attribué en ce qui concerne les actes portant liquidation et partage ;
- 1 % du prix de vente en ce qui concerne les mutations à titre onéreux d'immeubles et de fonds de commerce ;
- 0,50% du capital social pour les actes de constitution des sociétés.

LA TAXE SUR LES TERRAINS URBAINS NON BATIS (TTNB)

Cette taxe porte sur les terrains urbains non bâtis situés à l'intérieur des périmètres des communes urbaines.

Taux de TTNB :

Le barème de la taxe est fixé en fonction de la superficie, comme suit:

- Terrains situés dans une zone villa : 2 Dhs/m^2
- Terrains situés dans une zone immeuble : 4 Dhs/m^2

Les montants inférieurs ou égaux à 200 Dhs ne sont pas mis en recouvrement.

Exonérations temporaires :

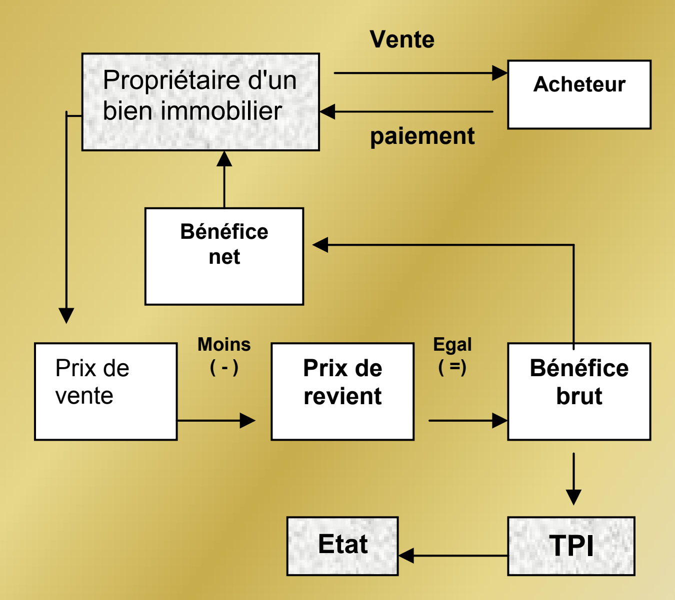
- les terrains situés dans les zones non desservies par les réseaux de distribution d'eau et d'électricité ;
- les terrains situés dans les zones frappées d'interdiction de construire ;
- les terrains soumis à la taxe d'édilité et exploités par les entreprises en activité ;
- les terrains acquis depuis moins de trois ans.

La taxe est établie et due pour l'année entière à raison des faits existants au 1er janvier de l'année d'imposition.

Lorsqu'un terrain a été construit, la taxe n'est plus due à partir du 1er janvier de l'année qui suit celle de la délivrance du permis de construire.

Revenus et personnes imposables :

La Taxe sur les Profits Immobiliers (TPI), est un impôt qui s'applique aux profits réalisés par les personnes physiques à l'occasion de la vente de terrains ou de constructions ou autres biens immobiliers situés au Maroc.



Exonérations de la TPI :

Est exonéré de la Taxe sur les profits Immobiliers :

1- Le bénéfice réalisé sur la vente d'un logement ou d'une partie de logement occupé, par son propriétaire, à titre d'habitation principale, pendant 10 années au moins.
2- Le profit correspondant au prix ou à la partie du prix de vente n'excédant pas un million de dirhams, réalisé sur la vente de logement occupé à titre d'habitation principale depuis plus de 5 ans et moins de 10 ans à la date de la vente, par son propriétaire ou par les membres des sociétés à objet immobilier dites transparentes.
   En plus, le montant de la taxe correspondant à la partie du prix de vente excédant 1.000.000 DH bénéficie d'une réduction de 50%.
3- Le profit réalisé à l'occasion de la première cession de locaux à usage exclusif d'habitation, dont la superficie couverte n'excède pas 100 m^2 et le prix de vente n'excède pas 200.000 DH.
4- Les profits réalisés sur les ventes dont la valeur totale durant l'année civile n'excède pas 60.000 DH.
5- Les profits réalisés sur la cession de droits sur terrains agricoles situés à l'extérieur des périmètres urbains, à des cohéritiers ou à des co-indivisaires, lorsque lesdits droits ont été acquis depuis plus de 4 ans, au jour de la cession.

Détermination du profit soumis à la TPI :

Le profit taxable est égal à la différence entre :

A- Le prix de cession diminué des frais de cession.

B- Et le prix d'acquisition, augmenté des frais d'acquisition, des dépenses d'investissement réalisés, ainsi que des intérêts payés par le vendeur en rémunération des crédits contractés.

Sont considérés comme frais d'acquisition, les droits d'enregistrement et de timbre, les droits payés à la conservation foncière, les frais de courtage et les frais d'actes relatifs à l'acquisition de l'immeuble cédé.

Les frais d'acquisition sont évalués forfaitairement à 15% du prix d'acquisition, sauf dans le cas où le redevable de la taxe peut justifier que ces frais s'élèvent à un montant supérieur.

Le prix d'acquisition, augmenté comme il est dit ci-dessus, est réévalué en multipliant ce prix par le coefficient correspondant à l'année d'acquisition, calculé chaque année par l'administration sur la base de l'indice national du coût de la vie, et publié au Bulletin officiel.

Taux et modalités de paiement de la TPI :

Le taux de la T.P.I est fixé à **20%** du profit taxable tel qu'il a été défini ci-dessus. Toutefois, le montant de la T.P.I ne peut être inférieur à **3%** du prix de cession.

Date et lieu de paiement :

Le montant de la taxe sur les profits immobiliers doit être versé spontanément, à la caisse du receveur de l'enregistrement, du lieu de l'immeuble cédé, dans les **2 mois** qui suivent le mois de la cession.

Exemple d'application

Un contribuable a cédé le 15 août 1997 sa résidence principale (une villa), au prix de 1.300.000 DH, acquise en 1991 au prix de 700.000 DH.

Les frais de cession s'élèvent à 17.000 DH. Les frais d'acquisition n'ont pu être justifiés.

L'intéressé a souscrit sa déclaration dans les délais impartis, c'est-à-dire dans les deux mois qui suivent celui de la cession, soit le 28 octobre de la même année.

Remarque préliminaire :

Il s'agit d'une résidence principale que le contribuable a occupé pendant plus de 5 ans et moins de 10 ans au jour de la cession.

La partie du profit correspondant au prix de cession qui n'excède pas 1.000.000 DH est exonérée, le reste étant imposé avec une réduction de 50 % du montant de la taxe.

Calcul de la T.P.I de l'exemple d'application :

1- Actualisation du prix d'achat :

(prix d'achat x coefficient d'actualisation de la T.P.I. correspondant à l'année d'acquisition 1991)
700.000 x 1,27 = 889.000 DH.

2- Frais forfaitaires d'acquisition :

889.000 x 15% = 133.350 DH.

3- Détermination du profit global de cession

(1.300.000 - 17.000) - (889.000+133.350) =
1.283.000 - 1.022.350 = 260.650 DH.

4- Détermination de la partie du profit exonérée

$$\frac{260.650 \times 1.000.000}{1.283.000} = 203.156,65 \text{ DH.}$$

5- Profit imposable :

260.650 - 203.156,65 = 57.493,35 DH, arrondi à la dizaine de dirhams inférieure, soit 57.490 DH.

6-T.P.I. avant abattement :

57.490 x 20% = 11.498 DH.

7- T.P.I. due (réduction de 50 % du montant de la T.P.I):

11.498 x 50% = **5.749 DH**

8- Minimum de T.P.I

1.283.000 x 3% = 38.490 DH.

9- Minimum de T.P.I. correspondant à la partie du prix de cession exonérée :

$$\frac{38.490 \times 1.000.000}{1.283.000} = 30.000 \text{ DH.}$$

10- Minimum de T.P.I. correspondant à la partie du prix de cession imposable :

38.490 - 30.000 = 8.490 DH.

11- Réduction de 50 % :

8.490 x 50 % = **4.245 DH**

Le minimum de T.P.I. étant inférieur au montant de la T.P.I. calculé au taux de 20%, le contribuable doit verser spontanément, le montant le plus élevé, soit **5.749 DH**, à la caisse du receveur de l'enregistrement du lieu de situation de la villa cédée, et ce **au plus tard le 31 octobre 1997**.

LA TAXE URBAINE

Locaux d'habitation :

Pour les biens à usage d'habitation principale, la taxe urbaine est diminuée d'un abattement de 75%.

Locaux professionnels :

Pour les biens à usage professionnel, la valeur locative est obtenue en appliquant au prix de revient, les taux suivants :

- 3% pour les terrains ;
- 4% pour les constructions et leurs agencements ;
- 4% pour les machines et appareils.

Les taux de la taxe sont fixés comme suit :

Tranches de Valeur locative en Dirhams	Taxe urbaine
0 à 3.000 Dhs	Exonérée
3.001 à 6.000 Dhs	10 %
6.001 à 12.000 Dhs	16 %
12.001 à 24.000 Dhs	20 %
24.001 à 36.000 Dhs	24 %
36.001 à 60.000 Dhs	28 %
Au delà de 60.000 plus	30 %

Pour les immeubles bâtis et les terrains exploités, le taux est de 13,50%.

LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE
(TVA)

Les activités immobilières sont soumises au taux de TVA de 14 % (avec droit à déduction) :

Exonérations de la TVA :

Sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée les opérations et prestations ci-après:

- les livraisons à soi-même de construction dont la superficie couverte n'excède pas 240 m², effectuées par toute personne physique, à condition que ladite construction soit affectée à l'habitation principale de l'intéressé pendant une durée de quatre ans courant à compter de la date du permis d'habiter ou de tout autre document en tenant lieu ;

Cette exonération est applicable également aux :

- sociétés civiles immobilières constituées par les membres d'une même famille pour la construction d'une unité de logement destinée à leur habitation personnelle principale ;

- personnes physiques et morales qui édifient dans le cadre d'un programme agréé, des constructions destinées au logement de leur personnel ;

- les opérations de construction de logements réalisés pour le compte de leurs adhérents par les coopératives d'habitation ;

- les opérations de crédit foncier et de crédit à la construction se rapportant aux habitations dont la superficie et la VIT n'excèdent pas 150 m² et 500.000 Dhs ;

Sont exonérées aussi de la taxe sur la valeur ajoutée avec bénéfice du droit à déduction, les opérations de construction de locaux à usage exclusif d'habitation dont la superficie couverte et la valeur immobilière totale (VIT) n'excèdent pas, par unité de logement, respectivement 100 m² et 200.000 dirhams.

Mode de récupération de la TVA payée :

La taxe sur la valeur ajoutée qui a grevé les éléments du prix d'une opération imposable est déductible de la taxe sur la valeur ajoutée applicable à cette opération.

Pour pouvoir bénéficier de la récupération de la TVA, le promoteur doit déposer au service local des taxes sur le chiffre d'affaires, une demande établie sur un modèle fourni par l'administration avant l'expiration du 3ème mois qui suit celui de la date de délivrance du permis d'habiter.

Cette demande doit être accompagnée des factures d'achat, des mémoires, des quittances, des relevés bancaires pouvant justifier les dépenses engagées

Remarque :

Toutes les dépenses supérieures à 10.000 Dhs, doivent être réglées par un moyen bancaire (chèque barré non endossable, virement, traite.…).

Autrement, la TVA qui a été payée dans ce cadre, ne sera récupérée qu'à 50%.

Attention :

Celui qui construit, lui-même, un logement d'une superficie supérieure à 240 m², est assimilé à un entrepreneur. A ce titre, il sera soumis à la TVA.

LA PARTICIPATION A LA SOLIDARITE NATIONALE (PSN)

Exonération temporaire de la PSN :

- les terrains pour lesquels une autorisation de construire ou de lotir a été délivrée, sont exonérés pour une période de (3) trois ans à compter de la délivrance de ladite autorisation.

Toutefois, à défaut d'obtention du permis d'habiter ou de conformité dans ce délai, le contribuable est tenu au paiement de la participation à la solidarité nationale, due au titre de cette période ainsi que des majorations et amendes.

Base de calcul de la PSN :

La base servant au calcul de la participation à la solidarité nationale est égale :

- pour les construction relevant de la taxe urbaine,

à la valeur locative retenue pour le calcul de ladite taxe. Toutefois pour les immeubles ou parties d'immeubles occupés par leurs propriétaires à titre d'habitation principale, la base imposable est égale à ladite valeur locative après déduction d'un montant forfaitaire de 50.000 Dhs.

- pour les terrains non bâtis :

au revenu virtuel servant au calcul de la participation à la solidarité nationale c'est à dire égal à 10% de la valeur vénale desdits terrains déterminée au premier janvier de chaque année.

- **pour les profits immobiliers :**

à la valeur qui serait retenue pour le calcul de la taxe sur les profits immobiliers en l'absence d'exonération.

Taux de la PSN :

Les taux de la participation à la solidarité nationale applicables aux montants sus indiqués sont :

- pour les bénéfices, revenus et profits relevant de l'impôt sur les sociétés ou de la taxe sur les profits immobiliers, la PSN est calculée au taux de 25% sur le montant obtenu en appliquant les barèmes spécifiques aux impôts précités à la base imposable ;

- Pour les immeubles relevant de la taxe urbaine, la PSN est calculée en appliquant un taux de 1,5% à la base imposable ;

- Pour les terrains non bâtis, le taux de la participation à la solidarité nationale est égal à 10% du revenu virtuel.

LA TAXE D'EDILITE

La taxe d'édilité est établie annuellement sur les constructions de toute nature, ainsi que sur les machines et appareils.

Remarque : Ne sont pas soumis à la taxe d'édilité les immeubles exonérés de la taxe urbaine de manière permanente.

Taux de la taxe d'édilité :

Le taux de la taxe d'édilité est fixé à :

- ♦ **10%** de la valeur locative pour les immeubles situés dans les périmètres des communes urbaines et des centres délimités ;
- ♦ **6%** de la valeur locative pour les immeubles situés dans les zones périphériques des communes urbaines.

IMPOT GENERAL SUR LE REVENU (IGR)

Sont considérés comme revenus fonciers, soumis à l'IGR, lorsqu'ils n'entrent pas dans la catégorie des revenus professionnels :

1° - Les revenus provenant de la location des propriétés bâtis et non bâtis et des constructions de toute nature;

2° - La valeur locative des immeubles et constructions que les propriétaires mettent gratuitement à la disposition des tiers.

Exonération de l'IGR :

N'est pas soumise à l'IGR, la valeur locative des immeubles que les propriétaires mettent gratuitement à la disposition de leur parents ou enfants et lorsque ces immeubles sont affectés à l' habitation des intéressés ;

Sont également exonérés de l'IGR les biens mis à la disposition, par les propriétaires, des administrations publiques, collectivités locales, des œuvres privées d'assistance et de bienfaisance et des associations reconnues d'utilité publique.

Exonérations temporaires :

Les revenus provenant de la location des constructions nouvelles et additions de construction, sont exemptés de l'impôt pendant les trois années qui suivent celle de l'achèvement desdites constructions.

Revenu foncier brut pris en compte pour le calcul de l'IGR :

Le revenu foncier brut des biens donnés en location est constitué par le montant brut total des loyers.

Ce montant est augmenté des dépenses incombant normalement au propriétaire et prises en charge par les locataires, notamment les grosses réparations. Il est diminué des charges supportées par le propriétaire pour le compte des locataires.

Le revenu foncier net imposable :

Le revenu net imposable (soumis à l'IGR) est obtenu en appliquant un abattement de 40% sur le montant du revenu foncier brut.

Taux de l'IGR :

Le barème de calcul de l'impôt général sur le revenu est fixé comme suit :

Tranche de revenu	Taux
0 à 20.000 Dhs	exonérée
20.001 à 24.000 Dhs	13%
24001 à 36.000 Dhs	21%
36.001 à 60.000 Dhs	35%
au-delà de 60.000 Dhs	44%

Déductions sur le revenu global :

Est déductible du revenu global imposable dans la limite de **10%** de ce dernier, le montant des intérêts normaux portant sur les crédits contractés, en vue d'acheter ou de construire un logement à usage d'habitation principale.

LA TAXE SUR LES OPERATIONS DE LOTISSEMENT

La taxe porte sur toutes les opérations de lotissement. Elle est calculée sur la base du coût total des travaux de viabilisation, d'assainissement et d'électrification du lotissement.

Taux de la taxe sur les lotissements :

Il est fixé à un maximum de 5 % du coût total des travaux de viabilisation, assainissement et électrification du lotissement.

Déclaration et paiement de la taxe :

Les redevables doivent déclarer à la commune intéressée:

- d'une part, le coût total estimatif des travaux de viabilisation, d'assainissement et d'électrification du lotissement, au moment du dépôt de la demande de l'autorisation de lotir ;

- d'autre part, le coût total réel des travaux précités, au moment de la délivrance du permis de conformité.

Le paiement de la taxe est effectué par le redevable à la caisse du régisseur de la commune du lieu de situation du lotissement, selon les modalités suivantes :

- Un acompte de 75 % du montant de la taxe exigible, liquidé sur la base du coût total estimatif des travaux de viabilisation, d'assainissement et électrification du lotissement, au moment de la délivrance de l'autorisation de lotir;

Le solde du montant de la taxe exigible, liquidé sur la base du coût total réel desdits travaux, au moment de la délivrance du permis de conformité.

CONTRIBUTION DES RIVERAINS AUX DEPENSES D'EQUIPEMENT ET D'AMENAGEMENT

Les propriétaires riverains de la voie publique sont tenus de supporter les frais de construction des chaussées, au droit de leurs immeubles dans les conditions ci-après :

- lorsque la largeur des voies est inférieure ou égale à 12 m en totalité ;

- lorsque la largeur de la voie est supérieure à 12 m, en totalité pour les premiers 12 mètres et à concurrence de moitié de la portion de voie excédent dans cette largeur ;

- les propriétaires riverains sont tenu de supporter la totalité des frais d'aménagement des trottoirs, au droit de leur immeubles, dans la limite d'une largeur maximale de 4 m ;

- Ils sont tenus de supporter la totalité des frais de construction des bordures de trottoirs et de caniveaux ;

- Les propriétaires de terrains ou immeubles susceptibles d'être assainis par égouts sont tenus de contribuer aux frais de la construction de ces derniers ;

- Le paiement des contributions, peut être réparti en cinq annuités au maximum; lorsque pour une même propriété et pour l'ensemble des ordres de recettes émis au cours d'un même exercice, le montant des contributions, excède 5.000 Dhs ;

LA TAXE SUR
LESOPERATIONS DE CONSTRUCTION

Cette taxe s'applique aux opérations devant faire l'objet d'une autorisation de construire.

Montant de la taxe :

Le montant de la taxe sur les opérations de construction est calculé en fonction de la superficie (en mètres carrés couverts).

Il est fixé comme suit :

- immeubles collectifs de logements ou ensembles immobiliers : .... 20dh/m² couvert.
- immeubles à usage industriel, commercial, professionnel ou administratif :............30dh/m² couvert.
- opérations de restauration : droit fixe dont le montant maximum est de :...500 dhs.